

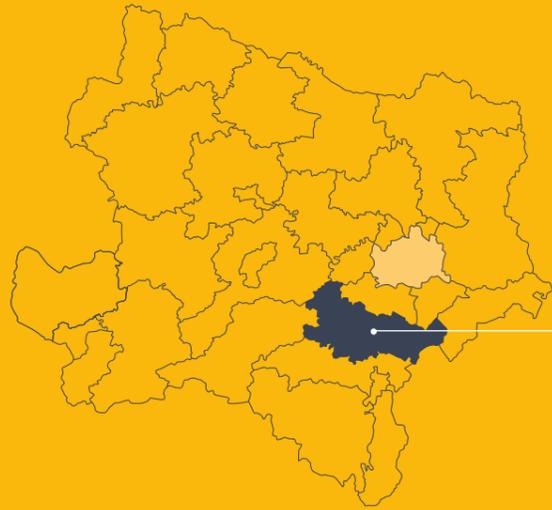
WOHN PARK

BEZIRKSSTRASSE 9, 2504 SOOSS

Sooß



*Zeitgemäß wohnen,
familienfreundlich,
im Grünen & stadtnah.*



*Sooß, ein sympathischer
Weinbauort im Bezirk
Baden mit bester Lebens-
qualität und Infrastruktur*



Intelligente Grundrissgestaltung, zeitgemäße Ausstattung.

DAS OBJEKT

Die LIWIND Immobilienbesitz GmbH baut im hübschen Weinort Sooß im Bezirk Baden eine Reihenhauanlage mit insgesamt sechs ELK-Fertighäusern mit Eigengarten und je zwei Pkw-Stellplätzen.

Die Häuser zeichnen sich durch eine kluge und familienfreundliche Grundrissplanung aus. So verfügt jedes Objekt im Erdgeschoss über einen großen Wohn-Koch-Ess-Bereich mit Stiegenaufgang und vorgelagerter Gartenterrasse, einen geräumigen Vorraum, eine Toilette, einen Technikraum und ein Büro/Zimmer. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, ein Abstellraum und ein Bad inklusive Toilette.

Zeitgemäße Wohnansprüche werden durch eine topmoderne Ausstattung mit Fußbodenheizung/-kühlung, Parkettböden und elektrischen Raffstores erfüllt. Die Verwendung hochwertiger Materialien rundet das Projekt ab.



© ARCHIVISU.AT

6 Reihenhäuser, angenehmer Komfort, moderne Technik.



Flächen

- Ca. 115 m² Wohnfläche
- Ca. 142 bis 165 m² Grundstücksfläche
- 2 Pkw-Stellplätze je Haus
- 1 Badezimmer
- 2 WCs

Ausstattung

- Raffstores mit E-Antrieb
- Fußbodenheizung/-kühlung
- Luftwärmepumpe
- Hydrotower im Technikraum
- Parkettboden, Eiche hell
- Multimedia-Verkabelung
- Vorbereitung für Markise auf Terrasse
- Kunststofffenster, weiß

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Pkw-Stellplätze

Je 2 Stellplätze pro Haus

Fassade

Vollwärmeschutz, Reibputzfassade

Fensterbänke

Außen: Aluminiumblech in Anthrazit
Innen: Holz in Weiß

Dach

Flachdach, Kiesschüttung
Brandschutz, Dampfsperre, Dämmung

Gärten

Eigengärten durch Zäune getrennt
Humusiert, mit Rasensamen bestreut
Gärtnerische Gestaltung durch die Eigentümer

Gartenzäune

Anthrazit, mindestens ca. 140 cm,
Maschendrahtzaun

Gehwege

Eingangsbereiche beleuchtet
Asphaltbelag

Terrassen

Betonsteinplatten, je 1 Strom- und
1 Wasseranschluss vorhanden
Trennwand zum Nachbarhaus

Abstellräume

In jedem Haus befindet sich
mindestens 1 Abstellraum/-nische

Technikraum

Beinhaltet Anlagenteile zur Wärme-
versorgung, Warmwasserspeicher
sowie Ver- und Entsorgungsleitungen
des Hauses, Hydrotower

Müllplatz

Straßenseitig, Sammelplatz

Anschlüsse

- Kanal ans öffentliche Netz ange-
schlossen, Regenwasser versickert
auf Eigengrund
- Strom ans öffentliche Netz
angeschlossen
- Wasser ans öffentliche Netz
angeschlossen
- Telefon, Internet, SAT-Anschluss
- HomeWay-Multimedia-Paket
- Vorbereitung für Vordach im
Eingangsbereich

Energieausweis nach OIB-Richtlinie 6, Ausgabe 2019

Spezifischer Standort-Referenz-
Heizwärmebedarf, Standort-Primär-
energiebedarf, Kohlendioxidemissio-
nen und Gesamtenergieeffizienz-
Faktor jeweils unter Standortklima-
(SK)-Bedingungen

- HWB Ref.SK B
- PEB SK A+
- CO₂ eq.SK A+
- f GEE.SK A++

Beschattung

Raffstores in RAL 7016 in Anthrazit
mit E-Antrieb

Türen

Hauseingangstüre: 5-fach-Verriegel-
ung, Anthrazit, Lichtstreifen
aus Glas
Innentüren: Holz, mit Holzzargen
in Weiß, 80 x 200 cm

Raumhöhen

2,50 – 2,55 Meter

Böden

Parkett, Eiche hell, schwimmend
verlegt

Heizung

Luftwärmepumpe
Fußbodenheizung
Fußbodenkühlung

Elektroinstallationen

Laut ÖNORM inklusive Verteileranlage,
Lichtschaltern und Steckdosen in Weiß

Blitzschutzanlage

Laut ÖNORM

Rauchmelder

In jedem Aufenthaltsraum

WC

Unterputz-Spülkasten
Handwaschbecken
Fliesen (Boden/Wand)
In jedem Haus 2 WCs

Bäder

Bodengleiche Dusche
Sanitärgegenstände
Fliesen (Boden/Wand)
Badewanne

Küchen

Anschlüsse für Abwasser, Wasser
(kalt/warm)
Elektroanschlüsse
Anschluss für Geschirrspüler und
Dunstabzug sowie Kühlschrank

*Maßabweichungen bis 5 % sind in
der Toleranzgrenze zu sehen.*

Gut angebunden, beste Infrastruktur, stadt- & naturnah.



LEBEN IN SOOSS

Die kleine Reihenanlage mit insgesamt 6 Objekten liegt in zentraler, angenehmer Lage in der Gemeinde Sooß zwischen Baden und Bad Vöslau.

Der Ort vereint familienfreundliches Wohnen im Grünen mit optimaler Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Sooß ist über die A2 (Ausfahrt Bad Vöslau) bestens erreichbar. Der lebendige Ort beherbergt alles, was man zum guten Leben braucht: Nahversorger, Ärzte, Volksschule, Kindergarten und ein vielfältiges Gastronomieangebot.

Sooß ist ein hübscher Weinbauort mit Wohlgefühlqualität. Neben einem guten Sport- und Freizeitangebot wird auch einer intakten Natur ein hoher Stellenwert beigemessen. Die umgebenden Weingärten und Hügel laden mit zahlreichen Spazier- und Radwegen zum Flanieren, Radeln und Verweilen ein.



→ Versorgungsinfrastruktur

- Kindergarten und Volksschule
- Heurigenlokale, Gasthöfe und Restaurants
- Ärzte und Apotheken
- Einkaufsmöglichkeiten

→ Verkehrsanbindung

- A2 Südautobahn, Auffahrt Bad Vöslau (2 km)
- Flughafen Wien-Schwechat (42 km)



Fahrradtour zum Lausturm in den Weingärten rund um Sooß

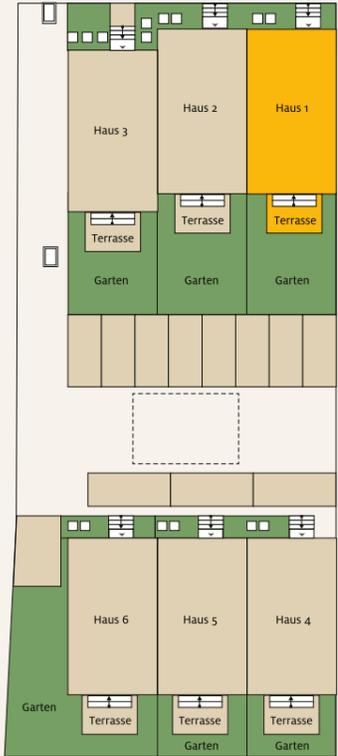
Naturnah wohnen mit Garten



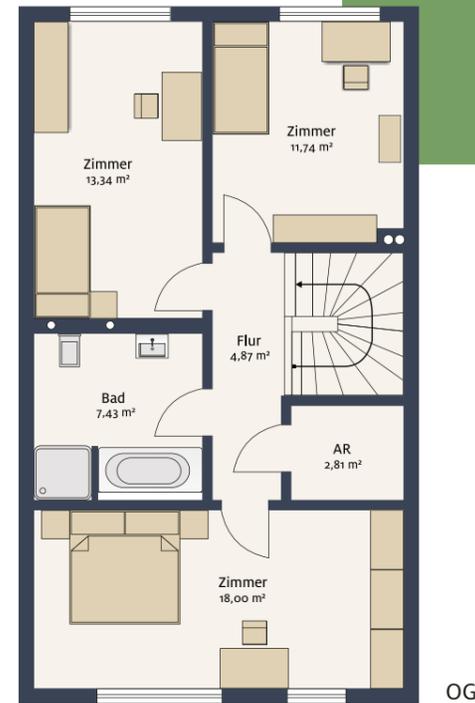
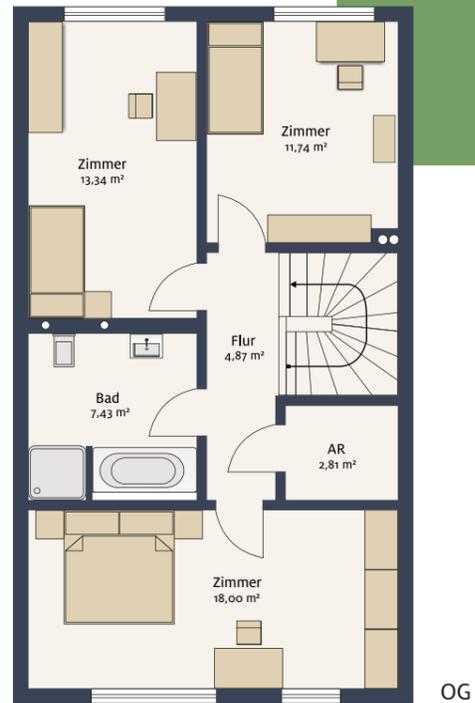
Zahlreiche Heurige und idyllische Spazierwege laden zum Verweilen ein.

HAUS 1

Wohnfläche	ca. 116,51 m ²
Grundgröße	ca. 142,23 m ²
Terrasse	ca. 9,87 m ²
Eigengarten	ca. 43,19 m ²

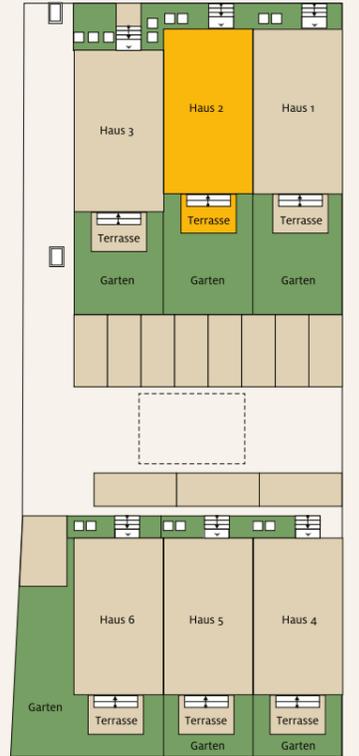


1



HAUS 2

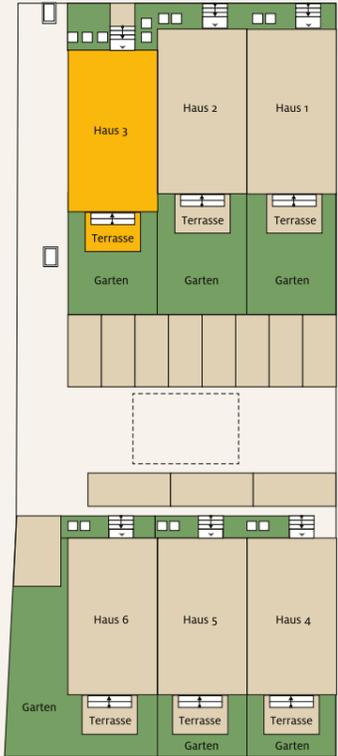
Wohnfläche	ca. 115,66 m ²
Grundgröße	ca. 141,02 m ²
Terrasse	ca. 9,87 m ²
Eigengarten	ca. 41,99 m ²



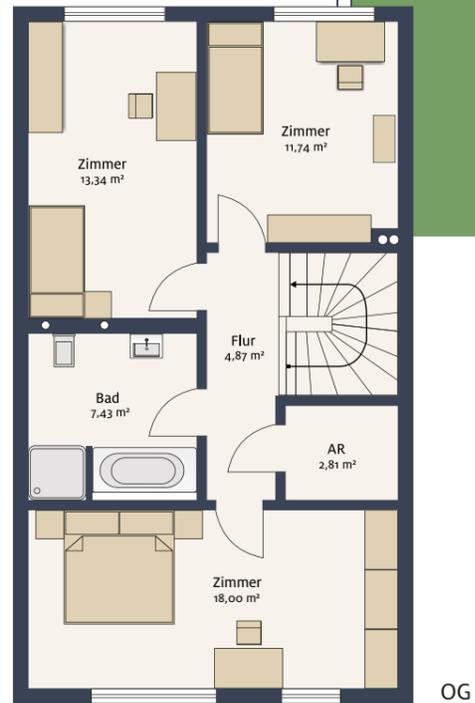
2

HAUS 3

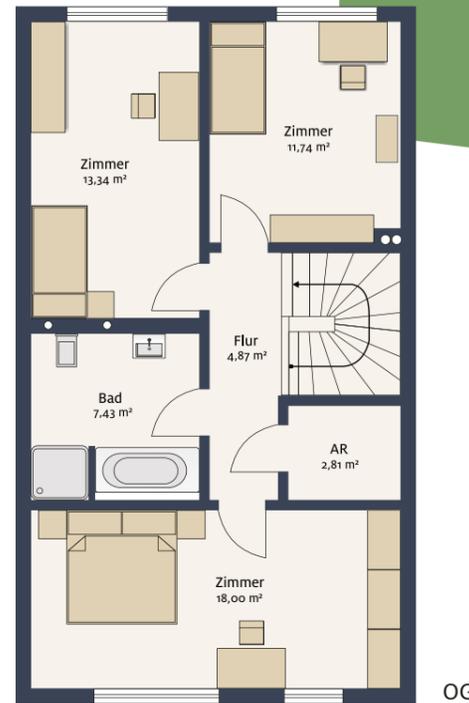
Wohnfläche	ca. 117,08 m ²
Grundgröße	ca. 135,00 m ²
Terrasse	ca. 9,87 m ²
Eigengarten	ca. 38,52 m ²



3



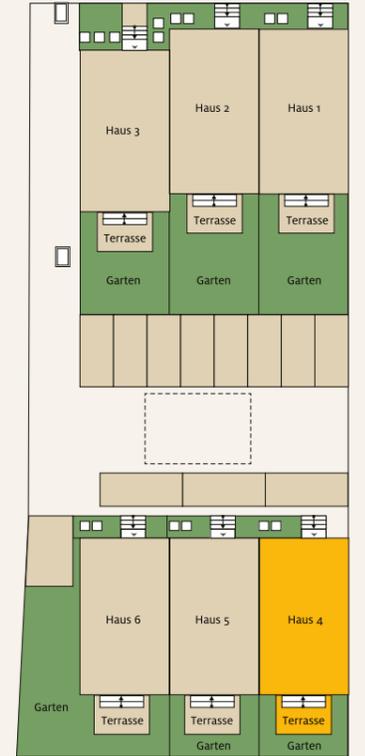
OG



OG

HAUS 4

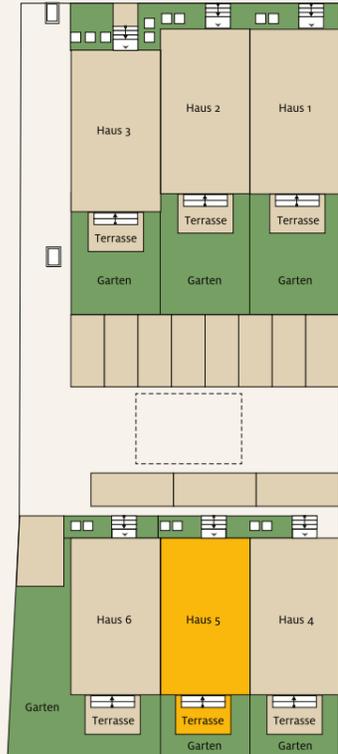
Wohnfläche	ca. 121,68 m ²
Grundgröße	ca. 142,47 m ²
Terrasse	ca. 10,00 m ²
Eigengarten	ca. 46,23 m ²



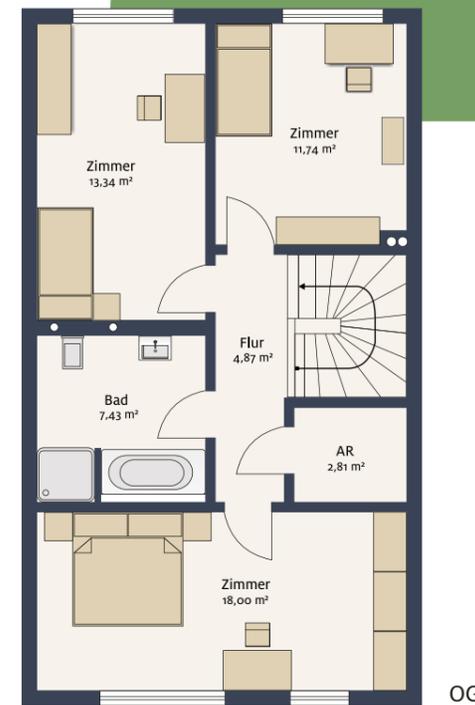
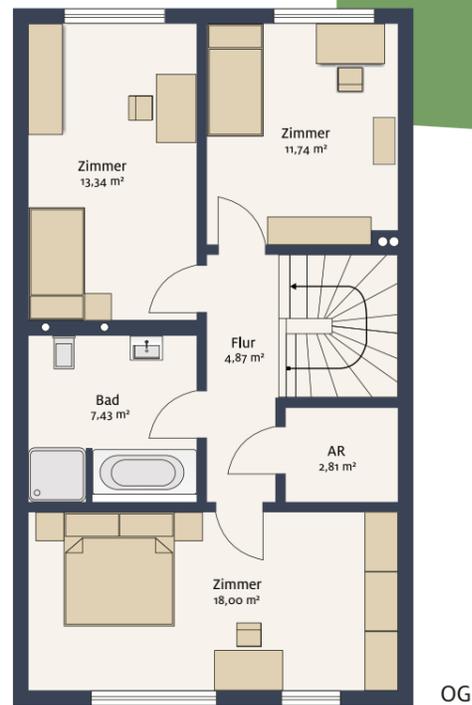
4

HAUS 5

Wohnfläche	ca. 121,68 m ²
Grundgröße	ca. 137,69 m ²
Terrasse	ca. 10,00 m ²
Eigengarten	ca. 43,92 m ²

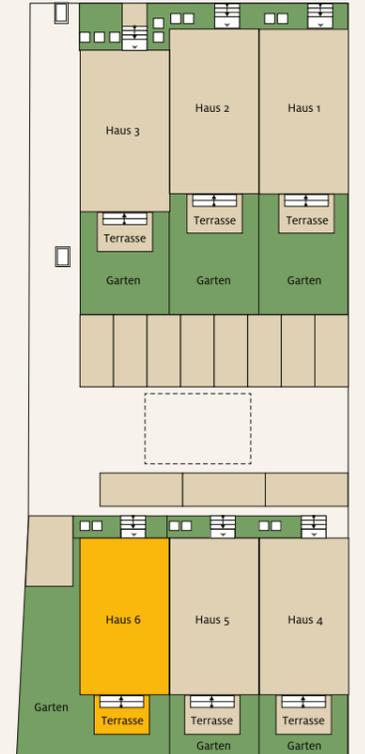


5



HAUS 6

Wohnfläche	ca. 121,68 m ²
Grundgröße	ca. 202,00 m ²
Terrasse	ca. 10,00 m ²
Eigengarten	ca. 108,09 m ²



6

Schönes Eigenheim, gute Vorsorge, sichere Zukunft.



NIEDRIGE FINANZIERUNGSKOSTEN

In Zeiten niedriger Zinsen und Finanzierungskosten ist die Anschaffung einer Eigentumsimmobilie mehr als eine Überlegung wert. Sie ist zum einen eine Absicherung für das Alter, zum anderen das Erbe für die nächste Generation. Denn klar ist: Ausgegebene Mietbeträge sind verloren und können den Kindern nicht weitergegeben werden.



WERTZUWACHS

In den vergangenen Jahren zeigte sich ein deutlicher Wertzuwachs bei Immobilien, vor allem rund um den städtischen Bereich. Auch für die Zukunft erwarten Experten, wenn auch moderater, steigende Immobilienpreise in wirtschaftlich starken Regionen.

- **Förderungen des Landes Niederösterreich**
- www.noe-wohnbau.at/eigenheim





DETAILS & BESICHTIGUNGEN

FischerImmo GmbH
Martin Fischer
Beethovengasse 2
2500 Baden
0676 38 30 420
office@fischerimmo.at

KAUFVERTRAGSERRICHTUNG

Kanzlei Barovsky & Köhler
Mag. Thomas Barovsky
Schlüsselgasse 20/203
1080 Wien
01 532 06 45
office@bk-law.at

HAUSVERWALTUNG

Hausverwalter für die ersten 5 Jahre:
Johann Lindner
Wiesenfeldstraße 54
2512 Oeynhausen
Hans Lindner
0664 457 54 52
office@immolind.at

Disclaimer:
Die Geschosspläne sind auf dem
Stand der Baueinreichung.
Änderungen der Pläne,
Wohnungsgrößen, Bauausführung
und Ausstattung sowie
Druckfehler vorbehalten.
Maßabweichungen bis 5% sind
in der Toleranzgrenze zu sehen.
Projektstand Oktober 2022.

Medieninhaber:
LIWIND IMMOBILIEN GmbH
Druck: druck.at
Grafik: Irene Fuchs
Bilder: istockphoto
volkerpreusser/Alamy Stock Foto
Doronenko/Wikimedia Commons